

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年12月22日
【中間会計期間】	第4期中(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
【会社名】	中央日本土地建物グループ株式会社
【英訳名】	Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三宅 潔
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 内田 盛康
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 内田 盛康
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第2期中	第3期中	第4期中	第2期	第3期
会計期間	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
営業収益 (百万円)	46,978	57,043	67,956	97,722	110,626
経常利益 (百万円)	10,872	14,112	15,894	20,693	26,186
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	14,168	12,975	15,901	25,352	20,554
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	1,201	10,830	39,686	19,256	18,059
純資産額 (百万円)	404,945	392,684	437,828	383,721	399,119
総資産額 (百万円)	1,190,309	1,158,664	1,309,457	1,165,322	1,179,205
1株当たり純資産額 (円)	114,071.85	110,585.22	123,298.79	108,055.52	112,381.74
1株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	3,996.18	3,659.53	4,484.92	7,150.55	5,797.12
潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益 金額 (円)					
自己資本比率 (%)	34.0	33.8	33.4	32.9	33.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	238	7,307	22,197	7,754	19,894
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,842	10,333	18,808	1,904	11,368
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	36,048	17,182	69,450	44,602	23,537
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	75,044	89,203	184,154	103,340	111,040
従業員数 (名)	1,237	1,281	1,287	1,263	1,285

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。  
2 従業員数は、就業人員数を表示しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第2期中	第3期中	第4期中	第2期	第3期
会計期間	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
営業収益 (百万円)	3,029	3,744	7,391	5,230	6,705
経常利益 (百万円)	881	1,898	5,095	1,349	2,686
中間(当期)純利益 (百万円)	1,072	1,712	5,045	1,491	2,508
資本金 (百万円)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
発行済株式総数 (株)	3,604,833	3,604,833	3,604,833	3,604,833	3,604,833
純資産額 (百万円)	182,751	183,296	187,443	182,377	183,299
総資産額 (百万円)	429,237	527,608	655,372	498,109	556,674
1株当たり配当額 (円)	220.00	220.00	250.00	440.00	470.00
自己資本比率 (%)	42.6	34.7	28.6	36.6	32.9
従業員数 (名)	45	50	51	49	52

- (注) 1 中間連結財務諸表を作成しており、中間財務諸表に1株当たり純資産額、1株当たり中間純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額を注記していないため、1株当たり純資産額、1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の記載を省略しております。
- 2 従業員数は、就業人員数を表示しております。

## 2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループが営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動については、「3 関係会社の状況」に記載しております。

## 3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、新たに連結子会社となった会社は次のとおりであります。

名称	住所	資本金 (百万円)	セグメントの 名称	議決権 の所有 割合(%) (注1)	関係内容
(連結子会社)					
岩一(同)を営業者とする匿名組合(注2)	東京都中央区	2,380	都市開発事業	[100.0]	出資関係

(注)1. 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

2. 特定子会社に該当しております。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社における状況

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	359
住宅事業	107
不動産ソリューション事業	231
資産運用事業	38
その他	400
全社(共通)	152
合計	1,287

(注) 1 従業員数は、就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。

2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

### (2) 提出会社の状況

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	51
合計	51

(注) 1 従業員数は、就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。)であります。

2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

### (3) 労働組合の状況

当社の従業員は、中央日本土地建物(株)からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち中央日本土地建物(株)には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

#### (1) 経営方針・経営戦略等及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当中間連結会計期間において、当社グループの経営方針・経営戦略等又は経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等について、既に提出した有価証券報告書に記載された内容に比して重要な変更はありません。

また、新たに定めた経営方針・経営戦略等又は経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等はありません。

#### (2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について、重要な変更はありません。

また、新たに生じた事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

### 2 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

##### 経営成績等の状況

当中間連結会計期間のわが国経済は、新型コロナウイルス禍後の経済社会活動への本格的な移行が進むなか、各種の政策効果や緩和的な金融環境なども背景として、緩やかな回復の動きがみられました。また、世界的な物価高騰を契機に企業の価格転嫁が進み、今春は高い水準の賃上げが実現するなど、長らく経済成長を抑制してきた一因でもある、物価や賃金も動き始めました。しかしながら、多様化する地政学的リスクは、海外経済、資源価格、国際金融資本市場の動向などに波及し、わが国の経済や物価を巡る環境は、極めて不安定な状況が続きました。

不動産業界においては、地価上昇や建築費高騰などに留意が重要な時期でありました。賃貸オフィス市場は、大規模オフィスビルの供給増加により、東京ビジネス地区の空室率が高止まりし、平均賃料は下落基調で推移しました。住宅市場では、首都圏全体で新築マンションの供給戸数は減少しましたが、都心部で高額物件の供給が続き、平均価格や初月契約率は底堅く推移しました。

このような事業環境の下、都市開発事業においては、環境配慮型オフィスビル「中央日土地博多駅前ビル」、  
「田町駅前建替プロジェクト」が着工、物流施設の「LOGIWITH（ロジウィズ）厚木」が竣工したほか、注力する大型再開発プロジェクト「虎ノ門」、「内幸町」、「淀屋橋」等もそれぞれ順調に進捗しました。また、今後のオフィスの在り方を研究するR&D施設「NAKANIWA（ナカニワ）」や、新コンセプトの「セットアップオフィス」の開設など、新たな取り組みも積極的に進めています。

住宅事業においては、分譲マンションでは「バウス平塚」、「バウス川口新井宿」、「バウス金町」などが竣工、「バウス府中」、「バウス東林間」等が新たに販売を開始しました。このうちバウス府中では「ZEH-M Oriented」および「BELS 5つ星評価」の環境認証を取得するなど、サステナビリティに配慮した取り組みを推進しています。また、賃貸住宅では「サニーライフ北区豊島」を竣工、学生向けレジデンス「（仮称）千代田区外神田3丁目プロジェクト」を着工しました。

不動産ソリューション事業においては、今回で19回目となるCRE戦略セミナー「企業と人を繋ぐCRE戦略」を開催。企業価値の向上に資するワークスペースの在り方等について講演を行い、600名を超える方々にご参加いただきました。

資産運用事業においては、セキュリティ・トークンを活用した不動産バリュアード型私募ファンドを組成したほか「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」において、4物件、計52億円の資産を新たに取得し、9月末時点で同投資法人の運用資産残高は1,231億円となりました。

その他の事業領域では、米国コロラド州デンバー近郊での賃貸用集合住宅の開発や、オフサイトフィジカルコーポレートPPAの活用など、海外事業や再生可能エネルギー分野の取り組みを積極化しました。また、ゴルフ事業では、施設改修など顧客満足度向上に向けた取り組みを継続しています。

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は67,956百万円（前年同期比19.1%増）、営業利益は15,318百万円（同14.0%増）、経常利益は15,894百万円（同12.6%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は15,901百万円（同22.6%増）となりました。

（営業収益・営業利益）

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸収入を中心に、営業収益は26,134百万円（前年同期比1.2%増）となりましたが、物件取得・譲渡に伴う諸費用の増加などにより、セグメント利益（営業利益）は8,136百万円（同6.2%減）となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「バウス平塚」、「バウス川口新井宿」、「バウス金町」などの住宅分譲収入、並びに賃貸住宅の譲渡収入及び賃貸収入などを計上し、営業収益は35,795百万円（前年同期比43.8%増）、セグメント利益（営業利益）は8,470百万円（同36.8%増）となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の売却収入などを計上し、営業収益は3,701百万円（前年同期比9.9%減）、セグメント利益（営業利益）は761百万円（同9.8%増）となりました。

(d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」及びその他ファンドからのアセットマネジメントフィー、アキュジションフィーなどを計上し、営業収益は731百万円（前年同期比29.2%増）、セグメント利益（営業利益）は469百万円（同43.7%増）となりました。

(e) その他

当中間連結会計期間においては、ゴルフ事業などにより、営業収益は2,211百万円（前年同期比7.2%増）、セグメント利益（営業利益）は372百万円（同24.1%増）となりました。

（営業外損益・経常損益）

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により3,114百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により2,538百万円となりました。これらにより、経常利益は15,894百万円（前年同期比12.6%増）となりました。

（特別損益）

特別利益は、投資有価証券売却益及び固定資産売却益等により6,876百万円となりました。一方、特別損失は、投資有価証券評価損等により319百万円となりました。

（親会社株主に帰属する中間純利益）

税金等調整前中間純利益22,451百万円となり、法人税等で6,471百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純利益は15,901百万円（前年同期比22.6%増）となりました。

財政状態の状況

（資産）

総資産は、前連結会計年度末に比べ130,252百万円増加し1,309,457百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ75,280百万円増加し291,623百万円となりました。これは主に有価証券、現金及び預金等が増加したことによるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ54,971百万円増加し1,017,834百万円となりました。これは主に有形固定資産及び投資有価証券が増加したことによりあります。

（負債）

総負債は、前連結会計年度末に比べ91,543百万円増加し871,629百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ25,501百万円増加し200,124百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金及び未払法人税等の増加によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ66,042百万円増加し671,505百万円となりました。これは主に長期借入金及び社債の増加によるものであります。

## (純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ38,708百万円増加し437,828百万円となりました。これは主に利益剰余金及びその他有価証券評価差額金が増加したことによるものであります。

## キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	22,197百万円	(前年同期は	7,307百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,808百万円	(前年同期は	10,333百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	69,450百万円	(前年同期は	17,182百万円)

となり、現金及び現金同等物は73,113百万円増加し、中間期末残高は184,154百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前中間純利益22,451百万円、減価償却費4,886百万円、投資有価証券売却損益 3,934百万円、有形固定資産売却損益 2,777百万円などを計上し、仕入債務の減少 2,642百万円、法人税等の支払額 1,314百万円などによる資金減少の一方、売上債権の減少2,765百万円、棚卸資産の減少2,631百万円などによる資金増加の結果、22,197百万円の収入となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の売却による収入9,652百万円、投資有価証券の売却による収入5,005百万円、出資金の回収による収入902百万円などによる資金増加の一方、有形固定資産の取得による支出 30,346百万円、投資有価証券の取得による支出 3,915百万円などによる資金減少の結果、18,808百万円の支出となりました。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済による純収入53,465百万円及び社債の発行による収入17,000百万円などにより、69,450百万円の収入となりました。

## 生産、受注及び販売の状況

## a 生産実績

該当事項はありません。

## b 受注実績

当中間連結会計期間の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	887	+0.1	1,574	+139.8

(注)1. セグメント間取引については相殺消去しております。

2. 中央日土地ファシリティーズ㈱における請負工事について記載しております。

## c 販売実績

当中間連結会計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
住宅事業	31,782	+50.4	413	+28.3
不動産ソリューション事業	1,271	39.9	6	-
合計	33,054	+42.2	419	+27.7

(注)1. 金額は販売用不動産の販売金額によっております。

2. 住宅事業の販売金額、販売戸数には、他社との共同事業によるマンション分譲等が含まれております。

3. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の連結営業収益に対する割合

相手先	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	販売金額(百万円)	割合(%)	販売金額(百万円)	割合(%)
クイーンズウェイ特定目的会社			8,876	13.1

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間末現在において判断したものであります。

## 経営成績等の状況に関する分析等

当中間連結会計期間においては、テナントを始めとしたお客様、お取引先様、株主様、地域社会並びに当社グループ社員などステークホルダーの便益を最優先に図りながら、収益維持、積み上げに取り組んでまいりました。

当社グループの当中間連結会計期間における経営成績等については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績等の状況」に記載のとおりであります。

## a. 経営成績の状況に関する分析等

以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

当中間連結会計期間の営業収益は680億円で、前年同期比109億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は271億円で、新規テナント成約などのテナント入れ替え効果もあり前年同期比6億円の増収となりました。

販売用不動産売上は331億円で、前年同期比98億円の大幅な増収となりました。これは主に、賃貸住宅物件売却の増加及び、パウスシリーズなどの住宅分譲販売の増加によるものであります。

営業収益のうちその他は78億円で、前年同期比5億円の増収となりました。これは主に、不動産ソリューション事業及び資産運用事業における手数料収入の増加、並びにゴルフ場収入の増加などによるものであります。

当中間連結会計期間の営業利益は153億円で、前年同期比19億円の増益となりました。これは営業総利益が30億円増益となった一方、販売費及び一般管理費が12億円増加したことによるものであります。

当中間連結会計期間の経常利益は159億円で、前年同期比18億円の増益となりました。このうち営業外収益は持分法による投資利益の減少などにより2億円減少し、営業外費用はその他の営業外費用の減少などにより1億円減少しております。

当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は225億円で、前年同期比47億円の増益となりました。このうち特別利益は投資有価証券売却益の増加などにより23億円増加し、特別損失は投資有価証券評価損等を計上し、前年同期比では7億円減少しております。

以上の結果、当中間連結会計期間の親会社株主に帰属する中間純利益は159億円で、前年同期比29億円の増益となりました。



当中間連結会計期間のセグメント別営業利益の状況等は以下のとおりです。

都市開発事業の営業利益は81億円で、前年同期比5億円の減益となりました。これは、同事業に係る物件費などの費用の増加が主な要因であります。

住宅事業の営業利益は85億円で、前年同期比23億円の増益となりました。賃貸マンション物件売却の増加及び、パウスシリーズなどの住宅分譲販売の増加等によるものであります。当中間連結会計期間においては、分譲マンションの「パウス東林間」、「パウス府中」の販売（契約）を開始しました。

不動産ソリューション事業の営業利益は8億円で、前年同期比1億円の増益となりました。事業用不動産の売却収入が減少した反面、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティングなどの手数料収入は増加いたしました。

資産運用事業の営業利益は5億円で、前年同期比1億円の増益となりました。同事業の収益はファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどが主体であり、中央日土地アセットマネジメント株式会社が運用する私募リート「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」においては、新たに4物件の取得を行うなど、ポートフォリオの成長・改善に継続的に努めております。

その他の営業利益は4億円で、前年同期比1億円の増益となりました。これは、ゴルフ場事業の収益増加を主な要因としております。

#### b. 財政状態の状況に関する分析等

当中間連結会計期間末における財政状態の状況については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

財政状態の状況に関する分析は以下のとおりです。なお、以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

##### (資産)

当中間連結会計期間末の総資産は1兆3,095億円で、前期末比1,303億円増加いたしました。この前期末比増加の主な内訳は有価証券（譲渡性預金）が前期比600億円、現金及び預金が前期比131億円、有形固定資産が前期比193億円、投資有価証券が前期比361億円であります。

有価証券（譲渡性預金）並びに現金及び預金の増加は、金利動向を踏まえたくえで、複数の大型再開発案件等への投資に対応するため、資金調達を実施したことによります。

有形固定資産の前期末比193億円の増加は、取得・設備投資等による増加315億円、売却による減少71億円、減価償却による減少48億円などによるものであります。

投資有価証券の前期末比361億円の増加は、主に株価上昇に伴う時価評価額の増加によるものであります。

##### (負債)

当中間連結会計期間末の負債は8,716億円で、前期末比915億円増加いたしました。

この前期末比増加は、主に有利子負債が705億円増加したことによるものであります。主に複数の大型再開発案件等への投資に対応するため、有利子負債が増加しております。

##### (純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は4,378億円で、前期末比387億円増加いたしました。

この前期末比増加は、親会社株主に帰属する中間純利益159億円から支払配当金等を控除した150億円の利益剰余金の増加、株価上昇に伴うその他有価証券評価差額金232億円の増加などによるものであります。

#### c. キャッシュ・フローの状況に関する分析等

営業活動によるキャッシュ・フローは、22,197百万円の収入となりました。内訳は、税金等調整前中間純利益22,451百万円、減価償却費4,886百万円、投資有価証券売却損益 3,934百万円、有形固定資産売却損益 2,777百万円などを計上し、仕入債務の減少 2,642百万円、法人税等の支払額 1,314百万円による資金減少の一方、売上債権の減少2,765百万円、棚卸資産の減少2,631百万円などによる資金増加であります。また、仕入債務の減少、売上債権の減少及び棚卸資産の減少により、合わせて短期的なキャッシュ・イン・フロー要因が約28億円発生しております。この要因を除いた長期的な投資等への本源的原資となる税引後のキャッシュ・イン・フローは約194億円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、18,808百万円の支出となりました。内訳は、有形固定資産の売却による収入9,652百万円、投資有価証券の売却による収入5,005百万円、出資金の回収による収入902百万円などによる資金増加の一方、有形固定資産の取得による支出 30,346百万円、投資有価証券の取得による支出 3,915百万円などによる資金減少であります。このように投資活動によるキャッシュ・アウト・フローは、主に賃貸等不動産への投資額から売却額を控除した純投資額によるものであります。当中間連結会計期間においては上記の営業活動によるキャッシュ・イン・フローにより投資資金を賅った形となっております。

財務活動によるキャッシュ・フローは、69,450百万円の収入となりました。内訳は、借入金の借入・返済による純収入53,465百万円及び社債の発行による収入17,000百万円などであります。手元流動性の積み上げによる比較的高水準のキャッシュ残高は、金利動向を踏まえた上で、複数の大型再開発案件等への投資に備えるものであります。

#### d. 当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当社グループの主要な資金需要は不動産取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応しております。

当中間連結会計年度末における有利子負債は695,477百万円となりました。引続き長期・固定での資金調達を主とすることにより、安定した財務基盤の構築を図りつつ、調達手段の多様化を目指し、グリーンボンドなど無担保普通社債を発行し、社債残高は96,000百万円となっております。

また、当社及び主要な連結子会社において銀行提供のキャッシュ・マネジメント・システムを導入し、一元管理を行うことで、資金効率の向上を図っております。

投資機会及び経済・金融情勢の変動等に備えるべく、一定水準の現預金及びコミットメントライン等の借入枠設定を行う等、円滑かつ安定的な資金確保にも留意しております。

当中間連結会計期間末における財政状態については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

当中間連結会計期間において重要な設備の取得、売却はありません。

##### (2) 国内子会社

###### 設備の取得

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	寝屋川市大成町案件	大阪府寝屋川市	都市開発事業	貸店舗	11,430	3,429	428		3,857

###### 設備の売却

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	LOGIWITH厚木	神奈川県厚木市	都市開発事業	貸物流施設	13,124	3,555	3,551		7,106

## 2 【設備の新設、除却等の計画】

### (1) 重要な設備計画の完了

前連結会計年度末に計画中であった設備計画のうち、当中間連結会計期間において完了したものは次のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメント名称	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(単位:百万円)				完了年月
						土地	建物	その他	合計	
中央日本土地建物(株)	LOGIWITH厚木	神奈川県厚木市	貨物流施設 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上5階建 延床面積26,709m <sup>2</sup>	都市開発事業	13,124	3,555	3,551		7,106	2023年5月

### (2) 重要な設備の新設等

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は以下のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメントの名称	投資予定額(百万円)		着手及び完了予定
					総額	既支払額	
中央日本土地建物(株)	田町駅前建替プロジェクト	東京都港区	貸事務所、店舗他 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下3階塔屋1階建 延床面積約55,500m <sup>2</sup>	都市開発事業	31,700	1,093	2023年10月 ~2025年5月
中央日本土地建物(株)	中央日土地博多駅前ビル	福岡市博多区	貸事務所、店舗 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下2階建 延床面積13,037m <sup>2</sup>	都市開発事業	15,144	9,905	2023年9月 ~2025年6月
中央日本土地建物(株)	REVZO麹町	東京都千代田区	貸事務所、店舗 鉄骨造 地上13階建 延床面積6,667m <sup>2</sup>	都市開発事業	4,063	486	2023年11月 ~2025年5月

(注) 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賅う予定であります。

### (3) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

## 1 【株式等の状況】

## (1) 【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,000,000
計	10,000,000

## 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年12月22日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,604,833	3,604,833	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式数は50株です。
計	3,604,833	3,604,833		

## (2) 【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年9月30日		3,604		10,000		10,000

## (5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2023年9月30日現在
			発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
清和総合建物株式会社	千代田区丸の内一丁目6番1号	537	14.91
株式会社有終コーポレーション	千代田区丸の内一丁目6番1号	279	7.75
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中村区名駅四丁目2番25号	266	7.39
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	203	5.65
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練塀町3番地	201	5.59
損害保険ジャパン株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	160	4.44
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	4.12
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	139	3.87
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	116	3.24
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	2.74
計		2,153	59.74

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2023年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 105,250		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,499,100	69,982	同上
単元未満株式	普通株式 483		
発行済株式総数	3,604,833		
総株主の議決権		69,982	

## 【自己株式等】

2023年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	88,600		88,600	2.45
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	16,650		16,650	0.46
計		105,250		105,250	2.91

(注) 勤友商事株式会社(2023年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を39.5%所有)及び峰岸不動産株式会社(2023年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を50.0%所有)が所有している上記株式については、会社法第308条第1項及び会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

## 2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出後、当半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)及び中間会計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により中間監査を受けております。



## 1 【中間連結財務諸表等】

## (1) 【中間連結財務諸表】

## 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 111,040	2 124,154
営業未収入金及び契約資産	4,432	1,666
有価証券	10	60,010
商品	61	61
販売用不動産	75,443	74,742
仕掛販売用不動産	16,708	14,562
販売用不動産信託受益権	4,337	4,337
その他	4,308	12,087
流動資産合計	216,342	291,623
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 321,425	1, 2 326,487
減価償却累計額	166,513	170,410
建物(純額)	154,912	156,077
構築物	6,593	6,696
減価償却累計額	4,420	4,530
構築物(純額)	2,173	2,165
機械装置及び運搬具	2 3,576	2 3,580
減価償却累計額	2,749	2,826
機械装置及び運搬具(純額)	826	753
工具、器具及び備品	2 5,704	2 5,921
減価償却累計額	4,753	4,896
工具、器具及び備品(純額)	951	1,025
土地	1 547,552	1, 2 553,145
リース資産	862	874
減価償却累計額	574	589
リース資産(純額)	287	284
建設仮勘定	1 18,320	1 30,842
有形固定資産合計	725,023	744,295
無形固定資産		
借地権	3,662	3,164
その他	584	623
無形固定資産合計	4,246	3,788
投資その他の資産		
投資有価証券	1 221,485	1 257,600
出資金	1 3,186	1 2,445
敷金及び保証金	5,451	5,780

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
繰延税金資産	905	882
その他	2,726	3,203
貸倒引当金	163	163
投資その他の資産合計	233,592	269,750
固定資産合計	962,862	1,017,834
資産合計	1,179,205	1,309,457
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	31,441	28,484
短期借入金	19,000	23,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 108,371	1, 2 121,281
1年内償還予定の社債	7,000	7,000
未払法人税等	661	6,642
前受金	5,084	5,556
賞与引当金	510	486
その他	2,552	7,672
流動負債合計	174,622	200,124
<b>固定負債</b>		
社債	72,000	89,000
長期借入金	1 418,324	1, 2 454,910
長期預り敷金保証金	1 41,199	1 41,513
繰延税金負債	67,080	76,867
退職給付に係る負債	3,257	3,259
役員退職慰労引当金	771	653
その他	2,829	5,299
固定負債合計	605,463	671,505
負債合計	780,085	871,629
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	50,023	50,023
利益剰余金	277,782	292,782
自己株式	841	841
株主資本合計	336,964	351,964
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	61,137	84,342
繰延ヘッジ損益	280	164
為替換算調整勘定	124	508
退職給付に係る調整累計額	201	187
その他の包括利益累計額合計	61,495	85,202
非支配株主持分	660	661
純資産合計	399,119	437,828
負債純資産合計	1,179,205	1,309,457

## 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)
営業収益	57,043	67,956
営業原価	36,954	44,824
営業総利益	20,089	23,131
販売費及び一般管理費	1 6,645	1 7,813
営業利益	13,443	15,318
営業外収益		
受取利息	1	15
受取配当金	2,762	2,716
持分法による投資利益	277	186
その他	255	194
営業外収益合計	3,296	3,114
営業外費用		
支払利息	2,057	2,118
支払手数料	121	154
その他	448	265
営業外費用合計	2,628	2,538
経常利益	14,112	15,894
特別利益		
固定資産売却益	2 4,294	2 2,777
投資有価証券売却益	-	3,934
その他	326	164
特別利益合計	4,620	6,876
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	67	117
投資有価証券評価損	16	201
減損損失	3 935	-
特別損失合計	1,018	319
税金等調整前中間純利益	17,714	22,451
法人税、住民税及び事業税	4,282	6,874
法人税等調整額	396	402
法人税等合計	4,678	6,471
中間純利益	13,035	15,979
非支配株主に帰属する中間純利益	60	77
親会社株主に帰属する中間純利益	12,975	15,901

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)
中間純利益	13,035	15,979
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,324	23,126
繰延ヘッジ損益	56	18
為替換算調整勘定	63	633
退職給付に係る調整額	15	14
持分法適用会社に対する持分相当額	15	57
その他の包括利益合計	2,204	23,706
中間包括利益	10,830	39,686
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	10,770	39,608
非支配株主に係る中間包括利益	60	77

## 【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間(自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	259,821	841	319,004
当中間期変動額					
剰余金の配当			793		793
親会社株主に帰属する中間純利益			12,975		12,975
持分法の適用範囲の変動			1,007		1,007
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	11,174	-	11,174
当中間期末残高	10,000	50,023	270,996	841	330,178

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	63,891	29	-	253	64,116	601	383,721
当中間期変動額							
剰余金の配当							793
親会社株主に帰属する中間純利益							12,975
持分法の適用範囲の変動							1,007
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	2,269	15	63	15	2,204	6	2,211
当中間期変動額合計	2,269	15	63	15	2,204	6	8,962
当中間期末残高	61,622	13	63	238	61,911	594	392,684

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	277,782	841	336,964
当中間期変動額					
剰余金の配当			901		901
親会社株主に帰属する中間純利益			15,901		15,901
持分法の適用範囲の変動					-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	15,000	-	15,000
当中間期末残高	10,000	50,023	292,782	841	351,964

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	61,137	280	124	201	61,495	660	399,119
当中間期変動額							
剰余金の配当							901
親会社株主に帰属する中間純利益							15,901
持分法の適用範囲の変動							-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	23,204	116	632	14	23,706	1	23,708
当中間期変動額合計	23,204	116	632	14	23,706	1	38,708
当中間期末残高	84,342	164	508	187	85,202	661	437,828

## 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	17,714	22,451
減価償却費	5,074	4,886
貸倒引当金の増減額(は減少)	3	-
賞与引当金の増減額(は減少)	17	24
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	32	135
受取利息及び受取配当金	2,763	2,732
支払利息	2,057	2,118
持分法による投資損益(は益)	277	186
有形固定資産売却損益(は益)	4,294	2,777
減損損失	935	-
投資有価証券売却損益(は益)	-	3,934
売上債権の増減額(は増加)	14,818	2,765
棚卸資産の増減額(は増加)	4,417	2,631
敷金及び保証金の増減額(は増加)	212	329
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	5	314
仕入債務の増減額(は減少)	604	2,642
その他	2,445	223
小計	2,790	22,627
利息及び配当金の受取額	2,888	3,065
利息の支払額	2,076	2,179
法人税等の支払額	5,330	1,314
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,307</b>	<b>22,197</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	16,688	30,346
有形固定資産の売却による収入	26,132	9,652
投資有価証券の取得による支出	868	3,915
投資有価証券の売却による収入	777	5,005
固定資産の除却による支出	528	185
貸付金の回収による収入	90	7
出資金の払込による支出	0	-
出資金の回収による収入	1,500	902
その他	79	72
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,333</b>	<b>18,808</b>

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	1,000	4,000
長期借入れによる収入	43,473	102,674
長期借入金の返済による支出	60,752	53,208
社債の発行による収入	-	17,000
リース債務の返済による支出	44	37
配当金の支払額	793	901
非支配株主への配当金の支払額	67	76
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,182	69,450
現金及び現金同等物に係る換算差額	19	273
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	14,137	73,113
現金及び現金同等物の期首残高	103,340	111,040
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 89,203	1 184,154



## 【注記事項】

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社の数 13社

連結子会社の名称

中央日本土地建物(株)、中央日土地ソリューションズ(株)、中央日土地ビルマネジメント(株)、  
中央日土地ファシリティーズ(株)、中央日土地アセットマネジメント(株)、(株)レイクウッドコーポレーション、  
中央日土地レジデンシャルサービス(株)、仙台一番町開発特定目的会社、

(同)ネクサスワンを営業者とする匿名組合、岩一(同)を営業者とする匿名組合

Chuo-Nittochi America Corporation、Chuo-Nittochi I LLC、Chuo-Nittochi LLC

岩一(同)を営業者とする匿名組合は、当中間連結会計期間における設立(匿名組合出資)により、連結子会社となりました。

## (2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等はいずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

## 2 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社数

12社

主要な会社等の名称

日新建物(株)

(株)トータル保険サービス

峰岸不動産(株)

## (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ中間純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性が乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

## 3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

仙台一番町開発特定目的会社の決算日は7月31日であり、仮決算を実施したうえ中間連結財務諸表を作成しております。

Chuo-Nittochi America Corporation、Chuo-Nittochi I LLC 及び Chuo-Nittochi LLC 並びに(同)ネクサスワンを営業者とする匿名組合の中間決算日は6月30日であります。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の中間財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

岩一(同)を営業者とする匿名組合の決算日は6月30日であります。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

#### 4 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### 有価証券

###### a 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

###### b その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、主として移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）

組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

###### デリバティブ

時価法

###### 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

但し、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産）

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零（リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額）として算定する定額法

##### (3) 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

##### (4) 重要な引当金の計上基準

###### 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

###### 賞与引当金

従業員等に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当中間連結会計期間に見合う分を計上しております。

###### 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

## (5) 退職給付に係る会計処理の方法

## 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当中間連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

## 過去勤務費用及び数理計算上の差異の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した連結会計年度から費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、それぞれ発生の日連結会計年度から費用処理しております。

## 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

## (6) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号）を適用し、以下の5ステップアプローチに基づき、顧客との契約から生じる収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

## 都市開発事業

## 不動産賃貸

不動産賃貸は、商業施設・事務所等として主に法人の顧客に当社グループ保有不動産を賃貸する事業であり、予め締結した不動産賃貸借契約に定められた条件に基づき、当社グループが保有する有形固定資産をリーシングする義務があります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日）に基づき、収益を認識しております。

## 住宅事業

## 住宅分譲販売

住宅分譲販売は、各分譲住戸を主に一般消費者に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務があります。当該履行義務は物件の引渡時点で充足されるものと判断し、当該引渡時点において販売用不動産収益を認識しております。なお、約束された対価については、主として、一部を前受金として受領し、残額は履行義務の充足時点である引渡時に受領のうえで、その双方を引渡時に収益認識しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

## 不動産ソリューション事業

## 不動産仲介

不動産仲介は、不動産の売買、賃貸契約を媒介する事業であり、顧客との媒介契約に基づく取引条件の調整、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付等の一連の業務に関する義務があります。当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約等に関する物件の引渡時点で充足されるものと判断し、当該引渡時点においてその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、主として、履行義務の充足時点である引渡時に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

## 資産運用事業

### 資産運用管理

不動産ファンド、私募リートの組成・運用・管理にかかるアセットマネジメント業務に関する義務があります。アセットマネジメント業務は、契約期間にわたり役務を提供するものであるため、時の経過に応じて履行義務が充足されると判断し、役務を提供する期間にわたりその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、履行義務の充足時点から概ね1年以内に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、不動産ファンド、私募リート of 物件取得及び売却等にかかるアキュジション業務及びディスポジション業務等については、役務提供の完了時点で充足されるものと判断し、当該役務提供の完了時点においてその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、履行義務の充足時点である役務提供完了時に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

### (7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

在外子会社の資産及び負債並びに収益及び費用は当該子会社の中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。

### (8) 重要なヘッジ会計の方法

#### ヘッジ会計の方法

金利スワップは、原則として繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

#### ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

#### ヘッジ方針

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。

#### ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュフローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフローの変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎に判定しております。但し、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

### (9) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

### (10) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### 控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用（投資その他の資産のその他）に計上し、5年間で償却を行っております。

(中間連結貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
建物	65,151百万円	62,894百万円
土地	216,666百万円	213,411百万円
建設仮勘定	1,412百万円	6,687百万円
投資有価証券	25,969百万円	33,786百万円
出資金	1,435百万円	1,435百万円
計	310,636百万円	318,217百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	41,778百万円	43,337百万円
長期借入金	136,372百万円	120,201百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
計	178,526百万円	163,914百万円

## 2 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	2,905百万円	204百万円
長期借入金	百万円	10,501百万円

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
現金及び預金	566百万円	1,030百万円
建物	4,397百万円	7,990百万円
機械装置及び運搬具	0百万円	0百万円
工具、器具及び備品	42百万円	38百万円
土地	百万円	7,171百万円

(中間連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費の主な項目

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
広告費	674百万円	806百万円
役員報酬	281百万円	271百万円
給料諸手当	2,417百万円	2,443百万円
賞与引当金繰入額	200百万円	225百万円
退職給付費用	203百万円	214百万円
役員退職慰労引当金繰入額	80百万円	104百万円
業務委託費	750百万円	1,128百万円
租税公課	882百万円	1,227百万円

## 2 固定資産売却益の内容

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
土地	4,881百万円	3,207百万円
借地権	百万円	270百万円
建物他	586百万円	701百万円
計	4,294百万円	2,777百万円

## 3 減損損失

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当中間連結会計期間において使用方法を変更したグループ及び収益性並びに評価額が帳簿価額に比べて著しく低下しているグループの合計3件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(935百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地215百万円、建物他719百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額または売却可能価額により評価しております。

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失
子会社	賃貸資産(3件)	土地及び建物他	千葉県我孫子市他	935百万円

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	3,604,833			3,604,833

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	59,243			59,243

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	793	220	2022年3月31日	2022年6月28日

## (2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年11月25日 取締役会	普通株式	利益剰余金	793	220	2022年9月30日	2022年12月23日

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	3,604,833			3,604,833

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	59,243			59,243

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	901	250	2023年3月31日	2023年6月27日

## (2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年11月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	901	250	2023年9月30日	2023年12月22日



(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

## 1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金	89,203百万円	124,154百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	百万円	60,000百万円
現金及び現金同等物	89,203百万円	184,154百万円

(リース取引関係)

## 1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主としてゴルフ場運営に係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内	524	557
1年超	7,399	7,185
合計	7,924	7,743

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内	14,397	17,232
1年超	46,374	50,694
合計	60,771	67,927

(金融商品関係)

## 1. 金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額は次のとおりであります。

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 有価証券及び投資有価証券(*2)(*3)			
満期保有目的債券	10	10	0
其他有価証券	145,979	145,979	
資産計	145,989	145,989	0
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	79,000	78,385	614
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	526,696	525,331	1,365
負債計	605,696	603,716	1,979
デリバティブ取引	47	47	

(\*1) 現金及び預金、短期借入金については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式(連結貸借対照表計上額は58,891百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

区分	前連結会計年度(百万円)
市場価格のない株式等	13,474
組合出資金等	3,139

(\*3) 投資有価証券には、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託が含まれております。

当中間連結会計期間(2023年9月30日)

(単位：百万円)

	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 有価証券及び投資有価証券(*2)(*3)			
満期保有目的債券	10	10	0
其他有価証券	178,508	178,508	
資産計	178,518	178,518	0
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	96,000	94,809	1,190
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	576,192	576,020	172
負債計	672,192	670,830	1,362
デリバティブ取引	91	91	

(\*1) 現金及び預金、有価証券(譲渡性預金)並びに短期借入金については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式(中間連結貸借対照表計上額は61,324百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

区分	当中間連結会計期間(百万円)
市場価格のない株式等	13,887
組合出資金等	3,880

(\*3) 投資有価証券には、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託が含まれております。

## 2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

### (1) 時価で中間連結貸借対照表(連結貸借対照表)に計上している金融商品

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	134,539			134,539
その他	1,424		1,872	3,296
資産計	135,964		1,872	137,836

当中間連結会計期間(2023年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	166,929			166,929
その他	1,525		1,857	3,382
資産計	168,455		1,857	170,312

( ) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産の投資信託については、上表の投資有価証券には含まれておりません。なお、当該投資信託の中間連結貸借対照表計上額は8,196百万円(前連結会計年度末の連結貸借対照表計上額は8,143百万円)であります。

(2) 時価で中間連結貸借対照表(連結貸借対照表)に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券 満期保有目的の債券 国債	10			10
資産計	10			10
1年内償還予定の社債及び社債		78,385		78,385
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		525,331		525,331
負債計		603,716		603,716
デリバティブ取引		47		47

当中間連結会計期間(2023年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券 満期保有目的の債券 国債	10			10
資産計	10			10
1年内償還予定の社債及び社債		94,809		94,809
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		576,020		576,020
負債計		670,830		670,830
デリバティブ取引		91		91

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル1に分類しており、これには主に株式、国債等が含まれております。資産の流動化に関する法律に規定する優先出資証券等については、一部観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価であることからレベル3に分類しております。

1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する公募社債は日本証券業協会が公表する売買参考価格によっており、レベル2に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

上記のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。なお、変動金利によるものうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、固定金利によるものと同様の利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24項を適用しており、レベル2に分類しております。

(注2) 時価をもって中間連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため記載を省略しております。

(注3) 投資信託財産が不動産の投資信託の調整表

時価算定適用指針第24-9I項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託の中間連結貸借対照表計上額に重要性が乏しいため、期首残高から期末残高への調整表について記載を省略しております。

(有価証券関係)

## 1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債	10	10	0
合計	10	10	0

当中間連結会計期間(2023年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が中間連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債	10	10	0
合計	10	10	0

## 2 その他有価証券

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
株式	128,822	44,188	84,633
その他	11,439	7,700	3,738
小計	140,262	51,889	88,372
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	5,717	6,459	742
その他			
小計	5,717	6,459	742
合計	145,979	58,349	87,630

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券(株式)について211百万円減損処理を行っております。

なお、その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し、減損処理を実施しております。

当中間連結会計期間(2023年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
株式	163,516	46,715	116,800
その他	11,578	7,670	3,908
小計	175,094	54,386	120,708
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	3,413	3,817	403
その他			
小計	3,413	3,817	403
合計	178,508	58,203	120,305

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券(株式)について201百万円減損処理を行っております。

なお、その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定

し、減損処理を実施しております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	22,600	22,440	47
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	34,341	27,804	(*)

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当中間連結会計期間(2023年9月30日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	22,520	12,360	91
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	29,041	26,141	(*)

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(賃貸等不動産関係)

当社の一部連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の中間連結(連結)貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
賃貸等不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	536,369
		期中増減額	13,152
		中間期末(期末)残高	523,216
	中間期末(期末)時価	753,817	738,535
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	164,615
		期中増減額	907
		中間期末(期末)残高	165,522
	中間期末(期末)時価	220,041	225,761

(注) 1 中間連結(連結)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、物件取得12,513百万円、再開発事業案件への投資815百万円であり、主な減少は、物件売却25,260百万円、保有目的変更708百万円、減損損失1,177百万円、減価償却費9,108百万円であります。

当中間連結会計期間の主な増加は、物件取得5,844百万円、開発案件への投資4,723百万円、新規連結子会社の保有物件10,916百万円であり、主な減少は、物件売却7,161百万円、減価償却費4,442百万円、権利変換に伴う振替20,870百万円であります。

3 中間期末(期末)の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて当社子会社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

4 賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

5 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額25,606百万円、当中間連結会計期間の中間連結貸借対照表計上額25,707百万円)及び虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額3,031百万円、当中間連結会計期間の中間連結貸借対照表計上額28,146百万円)は、大規模な賃貸事業施設を開発するものであり、開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

(収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益		21,128	2,117		23,245		23,245
その他役務収益	4,640	139	1,765	513	7,058	2,020	9,079
顧客との契約から生じる収益	4,640	21,267	3,883	513	30,304	2,020	32,324
その他の収益(注)1	20,960	3,631	127		24,719	0	24,718
外部顧客への営業収益	25,601	24,899	4,010	513	55,023	2,019	57,043

(注)1 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等であります。

2 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ場事業などを含んでおります。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益		31,782	1,271		33,054		33,054
その他役務収益	5,329	196	2,050	618	8,194	2,165	10,360
顧客との契約から生じる収益	5,329	31,978	3,322	618	41,249	2,165	43,414
その他の収益(注)1	20,613	3,816	111		24,541		24,541
外部顧客への営業収益	25,943	35,795	3,433	618	65,790	2,165	67,956

(注)1 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等であります。

2 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ場事業などを含んでおります。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。



3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産、及び契約負債の期首及び期末の残高は次のとおりであります。なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた債権及び契約資産は営業未収入金及び契約資産に、契約負債は前受金にそれぞれ含まれております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当中間連結会計期間	
	期首残高	期末残高	期首残高	中間期末残高
顧客との契約から生じた債権	1,057	3,629	3,629	930
契約資産	43	203	203	127
契約負債	2,391	2,194	2,194	3,758

契約資産は、主として建物・附属設備等の請負工事契約において報告期間末日時点での工事進捗に基づく対価に対する権利のうち債権を除いたものであり、工事が完成し、対価を顧客へ請求する時点で債権に振替えられます。

契約負債は、主として分譲マンションの販売に係る契約において顧客から受領した手付金であり、住戸を顧客へ引渡す時点で履行義務は充足され、契約負債は収益へ振替えられます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

前連結会計年度末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の総額は、主に住宅事業セグメントの住宅分譲における販売用不動産売却等に関するもので12,228百万円であり、概ね2年以内に収益を認識する予定です。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。なお、注記にあたっては収益認識会計基準第80-22項を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

当中間連結会計期間末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の総額は、主に住宅事業セグメントの住宅分譲における販売用不動産売却等に関するもので8,423百万円であり、概ね2年以内に収益を認識する予定です。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。なお、注記にあたっては収益認識会計基準第80-22項を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、総合不動産業として、都市開発事業、住宅事業を中心に多角的に事業を展開しており、「都市開発事業」、「住宅事業」、「不動産ソリューション事業」及び「資産運用事業」の4つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下の通りであります。

都市開発事業	: オフィスビル・商業施設等の企画・開発・賃貸・運営等
住宅事業	: マンション・戸建住宅等の企画・開発・賃貸・販売等
不動産ソリューション事業	: 不動産仲介、不動産鑑定評価、コンサルティング
資産運用事業	: 不動産ファンドの組成・運用、不動産証券化に関わるコンサルティング

## 2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	25,601	24,899	4,010	513	55,023	2,019		57,043
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	218	0	98	53	370	42	413	
計	25,819	24,899	4,109	566	55,394	2,062	413	57,043
セグメント利益又は損失 ( )	8,670	6,191	692	326	15,881	299	2,737	13,443
セグメント資産	705,670	163,695	12,131	2,089	883,587	12,986	262,091	1,158,664
その他の項目								
減価償却費	4,015	767	4	0	4,787	196	62	5,047
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	15,861	368	12	0	16,243	217	66	16,527

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ場事業などを含んでおります。

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 2,737百万円には、セグメント間取引消去52百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,790百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額262,091百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産262,930百万円及びセグメント間消去 839百万円が含まれております。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	25,943	35,795	3,433	618	65,790	2,165		67,956
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	191	0	267	113	572	45	618	
計	26,134	35,795	3,701	731	66,363	2,211	618	67,956
セグメント利益又は損失 ( )	8,136	8,470	761	469	17,837	372	2,890	15,318
セグメント資産	732,145	156,858	13,474	2,570	905,049	17,701	386,706	1,309,457
その他の項目								
減価償却費	3,782	810	5	0	4,598	203	70	4,872
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	26,836	3,287	1	0	30,126	427	120	30,432

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ場事業などを含んでおります。

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 2,890百万円には、セグメント間取引消去 31百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,858百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額386,706百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産388,117百万円及びセグメント間消去 1,410百万円が含まれております。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

#### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

#### 2 地域ごとの情報

##### (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

##### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

#### 3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち中間連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため記載はありません。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

### 2 地域ごとの情報

#### (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

#### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

### 3 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
クイーンズウェイ特定目的会社	8,876	住宅事業

#### 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	調整額	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計			
減損損失		935			935			935

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

1株当たり純資産額及び算定上の基礎並びに1株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
(1) 1株当たり純資産額	112,381.74円	123,298.79円
(算定上の基礎)		
純資産の部の合計額(百万円)	399,119	437,828
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	660	661
(うち非支配株主持分(百万円))	(660)	(661)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(百万円)	398,459	437,166
普通株式の発行済株式数(株)	3,604,833	3,604,833
普通株式の自己株式数(株)	59,243	59,243
1株当たり純資産額の算定に用いられた 中間期末(期末)の普通株式の数(株)	3,545,590	3,545,590

項目	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
(2) 1株当たり中間純利益金額	3,659.53円	4,484.92円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額(百万円)	12,975	15,901
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額(百万円)	12,975	15,901
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590	3,545,590

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【中間財務諸表等】

## (1) 【中間財務諸表】

## 【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,435	20,314
関係会社短期貸付金	372,062	456,293
その他	533	1,138
流動資産合計	379,031	477,746
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	0	0
有形固定資産合計	0	0
無形固定資産		
ソフトウェア	10	8
その他	33	30
無形固定資産合計	43	39
投資その他の資産		
関係会社株式	177,490	177,490
繰延税金資産	108	96
その他	0	0
投資その他の資産合計	177,599	177,587
固定資産合計	177,643	177,626
資産合計	556,674	655,372
負債の部		
流動負債		
営業未払金	72	14
短期借入金	17,500	21,500
1年内返済予定の長期借入金	41,154	56,582
1年内償還予定の社債	7,000	7,000
賞与引当金	21	23
その他	481	546
流動負債合計	66,230	85,665
固定負債		
社債	72,000	89,000
長期借入金	235,116	293,241
役員退職慰労引当金	28	22
固定負債合計	307,144	382,263
負債合計	373,374	467,929

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金		
資本準備金	10,000	10,000
その他資本剰余金	157,490	157,490
資本剰余金合計	167,490	167,490
利益剰余金		
その他利益剰余金	5,809	9,953
繰越利益剰余金	5,809	9,953
利益剰余金合計	5,809	9,953
株主資本合計	183,299	187,443
純資産合計	183,299	187,443
負債純資産合計	556,674	655,372

## 【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)
営業収益	3,744	7,391
営業原価	1,038	1,531
営業総利益	2,705	5,860
販売費及び一般管理費	808	765
営業利益	1,897	5,094
営業外収益	1 0	1 0
経常利益	1,898	5,095
税引前中間純利益	1,898	5,095
法人税、住民税及び事業税	1	37
法人税等調整額	183	12
法人税等合計	185	50
中間純利益	1,712	5,045



## 【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間(自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	4,887	4,887
当中間期変動額						
剰余金の配当					793	793
中間純利益					1,712	1,712
当中間期変動額合計					919	919
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,806	5,806

	株主資本	純資産合計
	株主資本 合計	
当期首残高	182,377	182,377
当中間期変動額		
剰余金の配当	793	793
中間純利益	1,712	1,712
当中間期変動額合計	919	919
当中間期末残高	183,296	183,296

当中間会計期間(自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,809	5,809
当中間期変動額						
剰余金の配当					901	901
中間純利益					5,045	5,045
当中間期変動額合計					4,143	4,143
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	9,953	9,953

	株主資本	純資産合計
	株主資本 合計	
当期首残高	183,299	183,299
当中間期変動額		
剰余金の配当	901	901
中間純利益	5,045	5,045
当中間期変動額合計	4,143	4,143
当中間期末残高	187,443	187,443

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

## (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについて社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

## 3. 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

## 4. 引当金の計上基準

## (1) 賞与引当金

従業員等に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当中間会計期間に見合う分を計上しております。

## (2) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

## 5. 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号)を適用し、以下の5ステップアプローチに基づき、顧客との契約から生じる収益を認識しています。

ステップ1: 顧客との契約を識別する

ステップ2: 契約における履行義務を識別する

ステップ3: 取引価格を算定する

ステップ4: 取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

当社は子会社への経営指導を行っており、当社の子会社を顧客としております。経営指導にかかる契約については、当社の子会社に対し経営・企画等の指導を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は時の経過につれて充足されるため、契約期間にわたって期間均等額で収益を計上しております。なお、約束された対価については、契約期間内に前受金として受領し、時の経過に基づき収益を認識しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

## 6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用(投資その他の資産のその他)に計上し、5年間で償却を行っております。

(中間貸借対照表関係)

該当事項はありません。

## (中間損益計算書関係)

## 1 営業外収益の主要項目

	前中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
受取利息	0百万円	0百万円

## 2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
有形固定資産	0百万円	0百万円
無形固定資産	4百万円	4百万円

## (有価証券関係)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
子会社株式	177,490	177,490
合計	177,490	177,490

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「重要な会計方針 5 . 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

## (2) 【その他】

中間配当に関する取締役会の決議を次のとおり行っております。

決議年月日	2023年11月24日
中間配当金の総額	901,208,250円
1株当たりの額	250円

## 第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |     |                           |   |                         |
|-----|---------------------------|---|-------------------------|
| (1) | 有価証券報告書及び<br>その添付書類       | 事業年度 第3期(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)                      | 2023年6月27日<br>関東財務局長に提出 |
| (2) | 発行登録書及びその添付書類(株券、社債券等)    |   | 2023年7月20日<br>関東財務局長に提出 |
| (3) | 訂正発行登録書                   |   | 2023年7月20日<br>関東財務局長に提出 |
| (4) | 訂正発行登録書                   |   | 2023年8月3日<br>関東財務局長に提出  |
| (5) | 発行登録追補書類及びその添付書類(株券、社債券等) |   | 2023年8月8日<br>関東財務局長に提出  |
| (6) | 臨時報告書                     | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号<br>(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。 | 2023年9月29日<br>関東財務局長に提出 |
| (7) | 訂正発行登録書                   |   | 2023年9月29日<br>関東財務局長に提出 |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間監査報告書

2023年12月20日

中央日本土地建物グループ株式会社  
取締役会 御中

### E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 日 置 重 樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

#### 中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社及び連結子会社の2023年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 中間監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 中間連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に従って、中間監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・ 不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基

づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の中間監査報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。



## 独立監査人の中間監査報告書

2023年12月20日

中央日本土地建物グループ株式会社  
取締役会 御中

### E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 日 置 重 樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

#### 中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第4期事業年度の中間会計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社の2023年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(2023年4月1日から2023年9月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 中間監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に従って、中間監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- 中間財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評

価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の中間監査報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。